



Gemeinde Greiling

Bebauungsplan Nr. 12 „Feuerwehrhaus“

Begründung

zur Planfassung vom 10.01.2017

Auftraggeber:

Gemeinde Greiling

Gemeinde Greiling
Schulweg 2
83677 Greiling
Tel.: 08041/9044
Fax.: 08041/7822-20
www.gemeinde-greiling.de
e-mail: gemeinde.greiling@t-online.de

Entwurfsverfasser: Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/Ilm
Tel.: 08441/5046-0
Fax.: 08441/490204
e-mail: info@wipflerplan.de

Sachbearbeitung:
René Karnott
Dipl.-Ing. Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsgrundlagen.....	2
2	Lage und Erschließung.....	2
3	Übergeordnete Planungen.....	2
3.1	Belange der Landes- und Regionalplanung.....	2
3.2	Flächennutzungsplan	3
4	Anlass und Ziel der Planung.....	4
5	Planerisches Konzept.....	5
5.1	Standortalternativen	5
5.2	Art der baulichen Nutzung	6
5.3	Maß der baulichen Nutzung.....	6
5.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen.....	6
5.5	Bauliche Gestaltung	7
5.6	Verkehrliche Erschließung.....	7
5.7	Geländeveränderungen und Einfriedungen	7
5.8	Grünordnung	8
6	Ver- und Entsorgung	8
6.1	Technische Infrastruktur	8
6.2	Niederschlagswasser	8
7	Baugrund, Grundwasserverhältnisse und Altlasten	8
8	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	9
9	Belange des Umweltschutzes.....	10
10	Belange des Denkmalschutzes	10
11	Flächenbilanz	10
12	Umsetzung und Auswirkung der Planung.....	11

1 Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Greiling hat in seiner Sitzung am 15.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehrhaus“, beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flur-Nrn. 925 und 582, jeweils Gemarkung Greiling, Gemeinde Greiling und hat eine Größe von rund 0,21 ha.

Er wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: Flur-Nr. 921/1, 921/4 und 922,
- im Süden: Flur-Nr. 925 (TF),
- im Osten: Flur-Nr. 925/1, 931 und 582 (TF)
- im Westen: Flur-Nr. 921 und 582 (TF)

jeweils Gemarkung Greiling.

2 Lage und Erschließung

Das Gemeindegebiet von Greiling liegt im Osten des Landkreises Bad Tölz - Wolfratshausen und in der Mitte der Region Oberland. Greiling ist eine Gemeinde innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft Reichersbeuern; Sitz der Verwaltung ist die Gemeinde Reichersbeuern. Das Gemeindegebiet grenzt unmittelbar an das der Kreisstadt Bad Tölz an.

Greiling ist über die Bundesstraße B 472, welche das Gemeindegebiet quert, an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über diese sind die Mittelzentrum Bad Tölz und Miesbach in ca. 5, bzw. 20 min zu erreichen. Ferner besteht über die B 472 Anschluss an die BAB 8 und BAB 95; das Oberzentrum München ist in ca. 45 min erreichbar. Die nächstgelegene Bahnlinie ist die Bahnlinie München – Lenggries der Bayerischen Oberlandbahn, welche das Gemeindegebiet im Norden tangiert. Über die Haltepunkte Reichersbeuern und Bad Tölz, in jeweils drei Kilometern Entfernung gelegen, kann diese erreicht werden.

Das Plangebiet befindet sich westlich der Ortslage Greilings, südlich der in Ost-West-Richtung verlaufenden Kreisstraße TÖL 12 (Tölzer Straße). Über diese ist das Plangebiet erschlossen. Von Nordosten nach Südwesten hin ist es um ca. 2 m, von 701 m üNN auf 699 m üNN abfallend.

Im Norden des Geltungsbereichs grenzt, jenseits der Tölzer Straße gelegen, bestehende Wohnbebauung entlang des Karwendelweg an. Östlich liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle sowie auf der Fl.Nr. 925/1 eine Trafostation, südlich und westlich schließt sich die freie Landschaft mit Niedermoorbereichen und Gehölzstrukturen (amtlich kartiertes Biotop) an. Auf der südlich des Geltungsbereichs gelegenen Teilfläche der Fl.Nr. 925 ist eine Ausgleichsfläche dinglich gesichert. Mit der Ausgleichsfläche wird der Eingriff der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Sachsenkammer Straße“ kompensiert.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Belange der Landes- und Regionalplanung

Greiling ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP, 2013) im ländlichen Raum dargestellt. „Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“ (LEP 2013, 2.2.5 G)

Im Regionalplan der Region Oberland wird Greiling keine zentralörtliche Funktion zugewiesen, es liegt jedoch an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (B 472).

Die Entfernung zum nächstgelegenen Mittelzentrum Bad Tölz beträgt ca. 3 km.

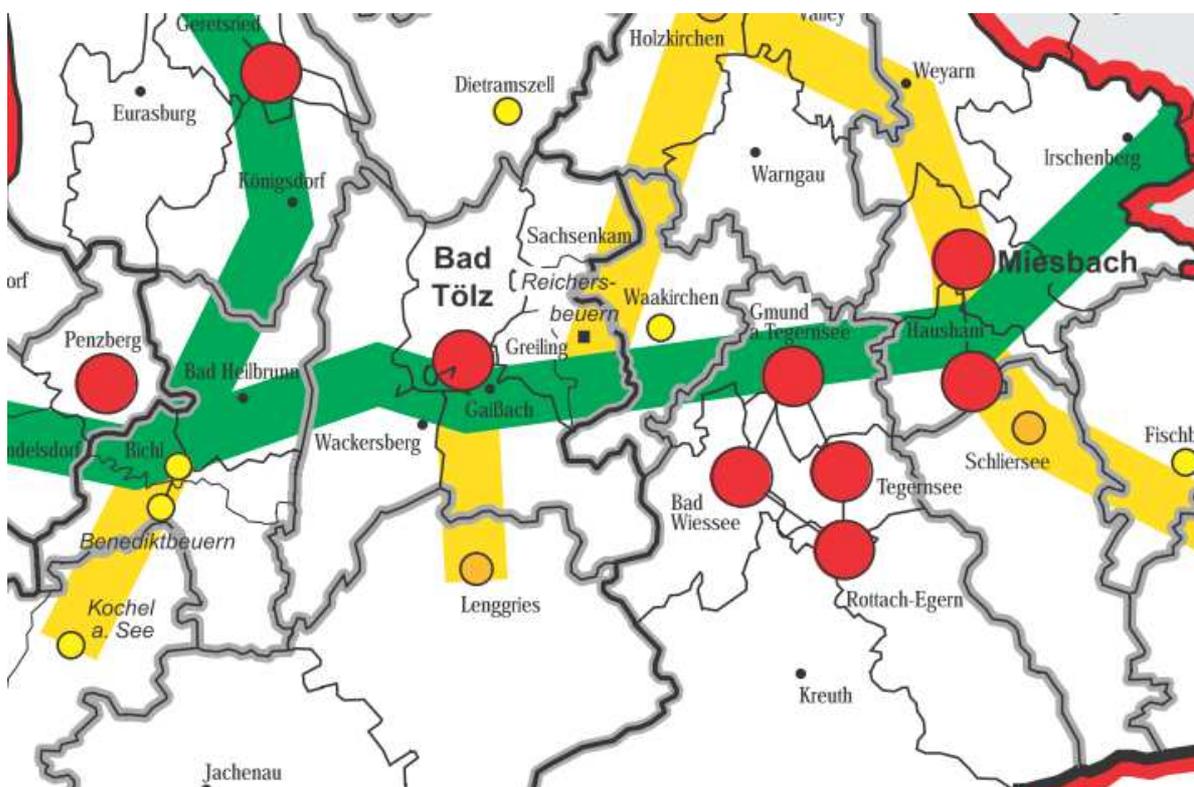


Abbildung 1: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Oberland, i.d.F. vom 05.04.2001, ohne Maßstab

Darüber hinaus ist das die Gemeinde Greiling im Regionalplan als Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume und als Alpengebiet dargestellt.

„Die Region soll als selbstständiger Lebensraum gestärkt und die Funktionen der Teilräume sollen weiterentwickelt werden.“... „Die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen, insbesondere der ÖPNV, sollen erhalten und bedarfsgerecht ausgebaut werden.“ (Grundsatz G II 1.1 und 1.3 des Regionalplans Oberland).

3.2 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Greiling aus dem Jahr 1998 als Grünland mit besonderer ökologischer Funktion dargestellt. Zudem wird als geplanter Landschaftsbestandteil und Grünbestand (gem. Art. 12 BayNatSchG) dargestellt, dieser wurde jedoch nicht rechtlich umgesetzt.

Unmittelbar westlich und südlich grenzen als Biotop kartierte Niedermoorbereiche mit Gehölzbeständen an.

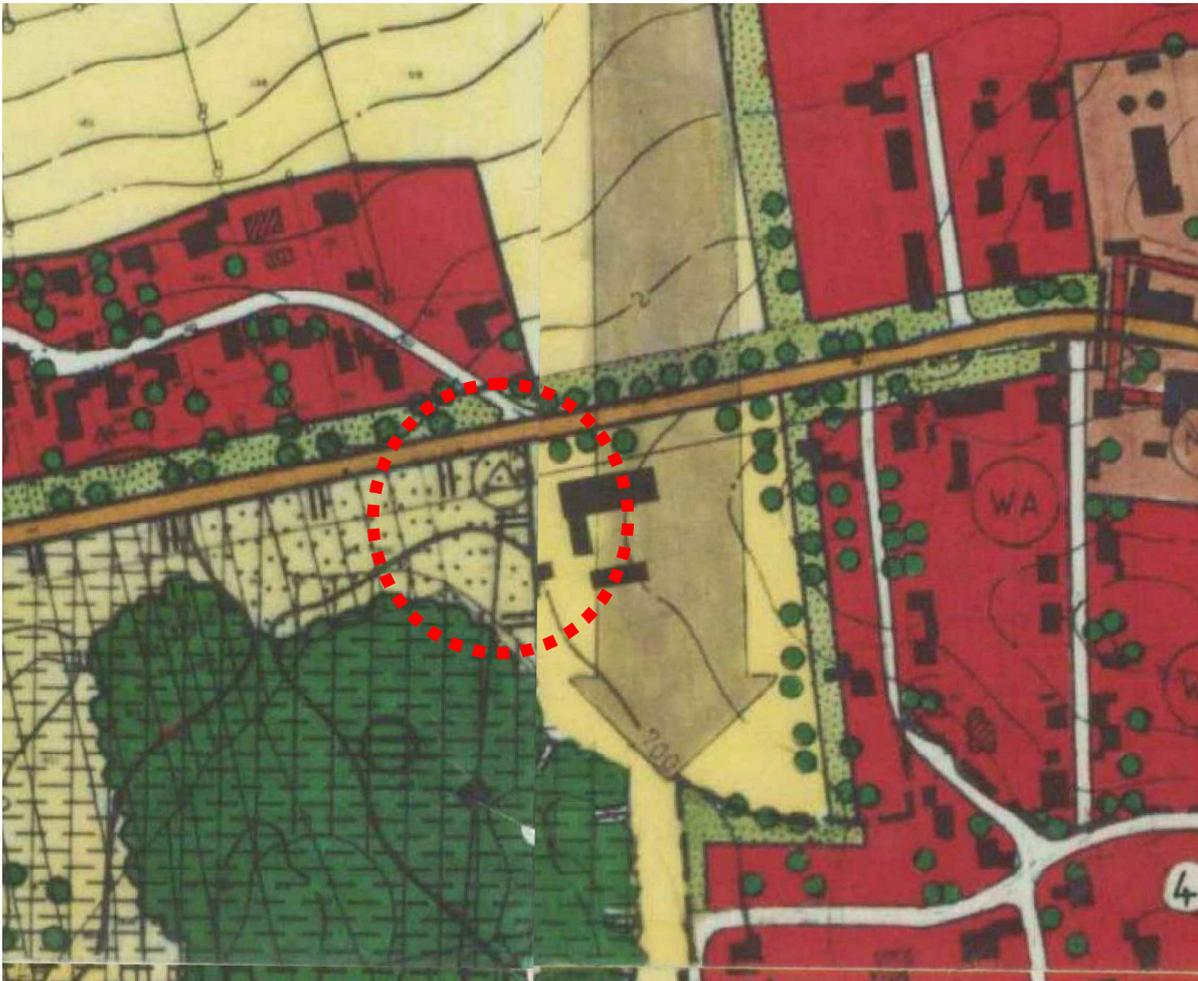


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Greiling i.d.F. vom 26.11.1998 mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab

Da der Flächennutzungsplan keine Bauflächen, sondern eine Grünfläche für den planungsgegenständlichen Bereich darstellt, ist der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt; es ergibt sich folglich ein Änderungsbedarf. Der Gemeinderat hat daher in seiner Sitzung am 15.03.2016 beschlossen, den Flächennutzungsplan entsprechend im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zum 5. mal zu ändern und auch im FNP eine Gemeinbedarfsfläche darzustellen. Der Bebauungsplan wird somit aus den geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplans (5. Änderung) entwickelt.

4 Anlass und Ziel der Planung

Das Gerätehaus der Greilinger Feuerwehr ist in einem Gebäude in der (Sachsenkammer Straße Nr. 2) untergebracht, welches zudem mit einer Bankfiliale und zu Wohnzwecken genutzt wird. Es bietet nur einen Einstellplatz für ein Löschfahrzeug, Erweiterungen im Bestand sind nicht möglich.

Die Gemeinde Greiling hat sich daher entschlossen, ein neues Feuerwehrgebäude mit zwei Einstellplätzen für Löschfahrzeuge und zeitgemäßen Räumlichkeiten für die Freiwillige Feuerwehr (Werkstatt, Sanitär- und Sozialräume) zu errichten. Dieses soll einen rei-

ungslosen und optimierten Ablauf von Einsätzen gewährleisten als auch Entwicklungsmöglichkeiten (z.B. Erweiterung für ein weiteres Löschfahrzeug) bieten.

Nach Prüfung der Möglichkeit der Bestandserweiterung und der Verfügbarkeit und Eignung verschiedener Standorte (siehe Standortalternativen unter 5.1) wurde beschlossen, das neue Feuerwehrhaus auf Teilflächen der Fl.Nr. 925, südlich der Tölzer Straße, westlich der Ortsdurchfahrtsgrenze Greilings gelegen, zu errichten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des Feuerwehrgebäudes auf einem bislang baulich ungenutzten Grundstück in Ortsrandlage geschaffen werden.

5 Planerisches Konzept

Die Gemeinde Greiling möchte durch die Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Feuerwehrgebäudes am westlichen Ortsrand Greilings schaffen. Neben der Deckung des Bedarfs für ein zeitgemäßes und zukunftsfähiges Feuerwehrgebäude soll durch eine entsprechende Eingrünung und ein ortstypisch gestaltetes Gebäude der westliche Ortsrand dauerhaft gefasst und ausgebildet werden. Die vorhandene Baumallee entlang der Tölzer Straße soll weitergeführt werden und den Ortseingang Greilings markieren.

5.1 Standortalternativen

Vor Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurden von der Gemeinde Greiling verschiedene Standorte im Innenbereich auf Eignung und Verfügbarkeit geprüft mit folgenden Ergebnis:

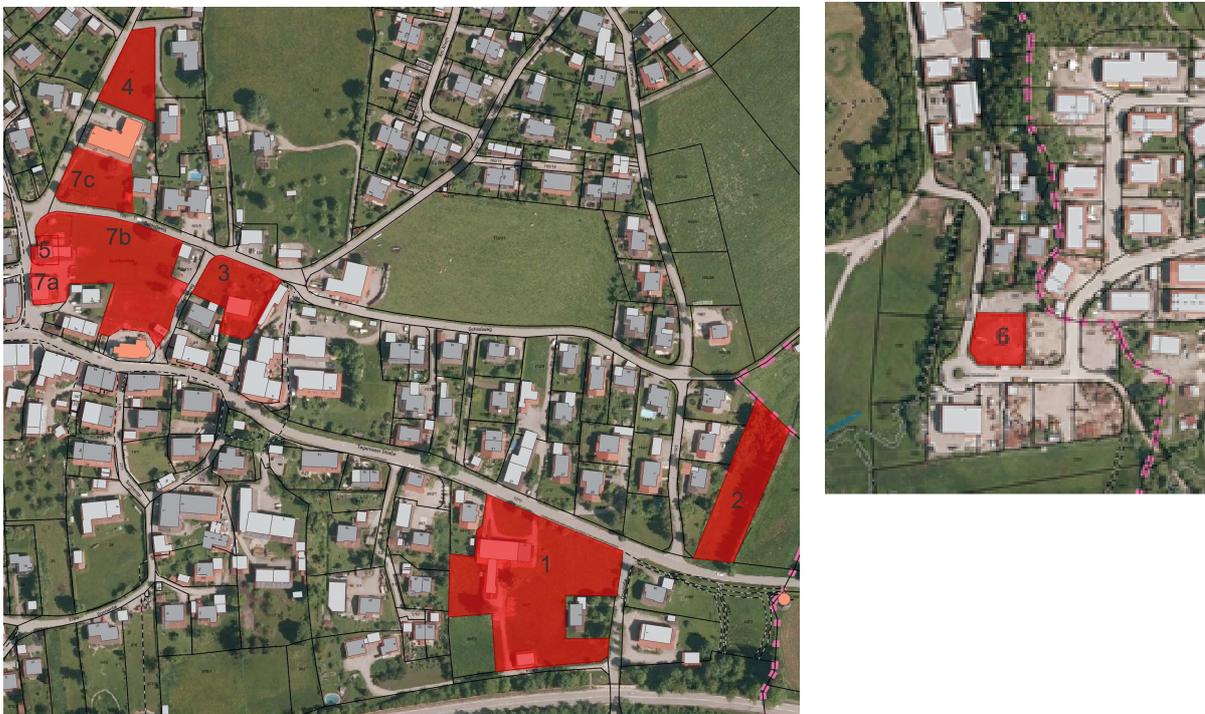


Abbildung 3: Luftbildübersicht der geprüften Standorte in der Ortslage Greiling, ohne Maßstab

Tabelle mit Verfügbarkeit und Eignung der geprüften Alternativstandorte:

Standort Nr.	Fl.Nr.	Verfügbarkeit / Eignung
1	997	Privatbesitz, kein Verkauf beabsichtigt
2	120	Privatbesitz, kein Verkauf beabsichtigt
3	96	Privatbesitz, kein Verkauf beabsichtigt
4	181	Privatbesitz, kein Verkauf beabsichtigt
5	86/1	Privatbesitz, kein Verkauf beabsichtigt
6	1092	Privatbesitz, kein Verkauf beabsichtigt, beengte Zufahrt, periphere Lage
7a	86	Fläche im Besitz der Gemeinde (Standort jetziges Feuerwehrgerätehaus), keine Erweiterungsmöglichkeit und begrenzt Stellplatzsituation
7b	86	Fläche im Besitz der Gemeinde (Standort Spielplatz und Sportplatz), keine Verlagerung der Spiel- und Sportplatznutzung aus der Ortsmitte gewünscht
7c	180/1	Fläche im Besitz der Gemeinde (Standort Dorfplatz mit Maibaum), keine Verlagerung der Dorfplatznutzung aus der Ortsmitte gewünscht

Alternative Standorte liegen somit nicht vor, der Standort auf Fl.Nr. 925 liegt in Ortsrandlage aber in Nähe zur Ortsmitte und den weiteren Siedlungsbereichen Greilings, bietet ausreichend Platz für einen zeitgemäßen Neubau mit Erweiterungsmöglichkeiten und benötigte Stellplätze und ist über die Tölzer Straße verkehrlich optimal angebunden.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der Nutzung wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrhaus“ festgesetzt.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine höchstzulässige Grundfläche GR von 430 qm festgesetzt. Gem. den allgemein zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GR bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,7 durch die Fläche von Garagen und Stellplätzen mitsamt Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO überschritten werden. Bei der Berechnung der GZR ist das Baugrundstück inkl. der zu begrünenden Grundstücksflächen maßgeblich. Dies ermöglicht eine optimale Ausnutzung des Grundstücks mit benötigten befestigten Stellplätzen und Rangier- und Übungsflächen für die Feuerwehr, auch im Hinblick auf eine mögliche spätere Erweiterung.

Darüber hinaus wird das zulässigen Maß der baulichen Nutzung auch durch die Begrenzung der zulässigen Wandhöhe WH auf 6,50 m bestimmt. Diese Wandhöhe ermöglicht, in Zusammenschau mit der festgesetzten Dachform und -Neigung eine ortstypische Baukubatur in Ortsrandlage. Das Gebäude kann somit eingeschossig (Fahrzeughalle) und zweigeschossig (Werkstatt, Sanitär- und Sozialräume) genutzt werden.

Als Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens maßgeblich; dieser darf max. bei einer Höhe von 700,50 m üNN liegen.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze auf dem Baugrundstück festgesetzt.

Aufgrund des Grundstückszuschnitts und der Anforderungen an ein Feuerwehrgebäude wird ein langgestrecktes Baufenster an der westlichen Grundstücksgrenze entlang festge-

setzt. Nach Osten hin sind eine befestigte Hofffläche mit Zufahrt in die Fahrzeughalle sowie mit Stellplätzen und Rangier- und Übungsflächen vorgesehen. Zugänge und Zufahrten erfolgen entsprechend an der östlichen Gebäudeseite.

Das Baufenster mit einem Abstand von 10,0 m zur nördlichen Grundstücksgrenze hält die Anbauverbotszone (10 m ab Fahrbahnrand) der Kreisstraße TÖL 12 ein.

Die Abstandsflächen werden durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und die höchstzulässigen Wandhöhen geregelt. Hinsichtlich der benachbarten Fl.Nr. 921 werden die üblicherweise einzuhaltenden Abstandsflächen gem. BayBO unterschritten. Das geplante Feuerwehrgebäude darf bis auf 3,0 m an die Grundstücksgrenze heranrücken. Da das betroffene Grundstück nur als extensives Grünland genutzt wird und eine Verschattung durch das östlich gelegene Feuerwehrgebäude nur in den Morgenstunden erfolgt, sieht die Gemeinde Greiling keine wesentliche Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung.

5.5 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sollen dienen dazu, einem dem Ortsbild angepassten Baukörper in Ortsrandlage entstehen zu lassen.

Für Haupt- und Nebengebäude sind daher nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 18°-25° zulässig. Die Eindeckung hat mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in den Farben rot bis rotbraun zu erfolgen. Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind unzulässig, Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig, sofern sie in gleicher Neigung wie das unterliegende Dach ausgeführt werden.

Für die Gestaltung der Außenwände wird verputztes Mauerwerk oder Holzverschalung festgesetzt, grelle Farbanstriche sind unzulässig.

5.6 Verkehrliche Erschließung

Das Baugrundstück grenzt unmittelbar südlich an die Tölzer Straße an, über diese wird es verkehrlich erschlossen.

Die Tölzer Straße ist als Kreisstraße (TÖL 12) klassifiziert, der Planungsbereich liegt außerhalb der östlich gelegenen Ortsdurchfahrtsgrenze. Grundsätzlich ist hier ab Fahrbahnrand eine Anbauverbotszone von 15 m einzuhalten.

Im vorliegenden Fall konnte jedoch, nach Abstimmung mit der zuständigen Behörde, dem Staatlichen Bauamt Weilheim – Bereich Straßenbau, die Anbauverbotszone auf 10 m ab Fahrbahnrand reduziert werden, um auf dem Grundstück die spätere Erweiterung des Feuerwehrgebäudes um eine weitere Fahrzeughalle zu ermöglichen.

5.7 Geländeänderungen und Einfriedungen

Geländeauffüllungen und -abgrabungen sind nur bis auf Höhe des festgesetzten Erdgeschossrohfußbodens zulässig. Zu benachbarten Grundstücksgrenzen hin ist das natürliche Gelände in einem Streifen von mindestens 1,0 Tiefe zu erhalten.

Geländeänderungen sind durch Böschungen mit einer maximalen Neigung von 1:2 (Höhe zu Breite) auszubilden, welche eine sinnvolle Begrünung ermöglicht. Darüber hinaus sind Stützmauern mit einer sichtbaren Höhe von max. 1,20 m zugelassen, sofern sie untereinander sowie zu den Grundstücksgrenzen einen Mindestabstand von 1,0 Meter einhalten. Damit soll die Möglichkeit einer Vorpflanzung und Begrünung der Stützmauern eröffnet werden.

Einfriedungen im Form von Zäunen mit senkrechter Lattung oder hinterpflanzten Maschendrahtzäunen sind zulässig, wenn sie ohne Sockel und mit einer max. Höhe von 1,20 m und mindestens 0,2 m Bodenfreiheit ausgeführt werden. Einfriedungen mit durchgängigen Flächen, Mauern oder Formschnitthecken sind aus ortsgestalterischen Gründen unzulässig.

5.8 Grünordnung

Zur Einbindung des Baugebiets in die angrenzende freie Landschaft ist eine Eingrünung, vor allem nach Süden und Norden hin vorgesehen. 3 bzw. 10 m breite Streifen sollen Das Baugrundstück eingrünen, es wird die Pflanzung von insgesamt 5 Laubbäumen sowie Sträuchern festgesetzt.

Nach Osten besteht bereits eine Eingrünung.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Technische Infrastruktur

Das geplante Feuerwehrhaus kann an die vorhandene technische Infrastruktur angeschlossen werden.

Eine Entsorgung der anfallenden Abwässer ist im Mischprinzip vorgesehen.

An den vorhandenen Mischwasserkanal, welcher das Plangebiet von der Tölzer Straße kommend nach Süden hin quert, kann angeschlossen werden.

6.2 Niederschlagswasser

Entsprechend der Ergebnisse des Baugrundgutachtens (siehe Punkt 7 – Baugrund) ist der vorhandene Boden im Plangebiet nicht versickerungsfähig. Es ist die Ableitung in den Mischwasserkanal zu planen.

7 Baugrund, Grundwasserverhältnisse und Altlasten

Genauere Untersuchungen zum Baugrund bzw. Grundwasserstand liefert die Baugrunduntersuchung „BV Feuerwehrhaus in Greiling“ durch das Büro BGU – Büro für Geotechnik und Umweltfragen GbR, Eching, Bericht Auftrags-Nr. 1547/160530, Stand 04.08.2016:

„... Anhand der durchgeführten Bodenaufschlüsse (drei Rammkernsondierungen und drei Rammsondierungen) zeigt sich folgender Untergrundaufbau:

Im Bereich des geplanten Bauwerkes mit Außenmaßen von ca. 13 x 25 m und der geplanten Verkehrsfläche zeigen sich unter einem ca. 0,3 - 0,7 m mächtigen, unbelasteten, humosen Oberboden bis ca. 1,2 - 1,9 m unter GOK weiche Auelehme, die teilweise Schichtwasser führen. Unter diesen lagern quartäre Moränenablagerungen in unterschiedlicher Ausprägung, die ebenfalls Schichtwässer in unterschiedlichen Höhenlagen führen.

Für die Gründung der Freiflächen empfehlen wir Bodenaustausch nach den Regelwerken und der benötigten Bauklasse bis ca. 1,0 – 1,2 m unter GOK. ...

... Das geplante Feuerwehrgebäude soll nicht unterkellert werden. Die Gründung des Feuerwehrgebäudes ist mittels Streifenfundamenten vorgesehen. Der anstehende Baugrund ist nicht tragfähig; es wird Bodenaustausch oder eine Tiefgründung erforderlich. ...

...Da in den tonig-schluffigen Böden kein Grundwasserstockwerk ausgebildet ist, können Angaben zu Wasserständen und zum HHW (Höchster Hochwasserstand) entfallen. Mit Schichtwasser muss allerdings in den Freiflächen wie im Bereich des Feuerwehrhauses gerechnet werden. ...

...Die Versickerung von Niederschlagswasser kann in die anstehenden Böden nicht erfolgen. Es ist die Ableitung in einen Mischwasserkanal zu planen. ...“

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Ebenso sind derzeitigem Kenntnisstand und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Depo- nie-Informationssystem (ABuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen, Ablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung be- kannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Weilheim zu informieren.

8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawan- del entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel die- nen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extrem- wetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂ - Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten als Er- gebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebau- ungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Lage am Ortsrand → keine Überhitzung der Sie- dungsfläche, Gehölzpflanzungen mit ausgleichender Wirkung für das Kleinklima, bodennaher Kaltlufttransport entlang der Tölzer Straße durch Freihalten einer Grünzone, Einzelhaus → Vermeidung von Stauwirkungen und Durchlässigkeit von Luftströmungen
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruk- tur, Retentionsflächen, Anpassung der Kana- lisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernis- sen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Lage außerhalb wassersensibler Bereiche, geringe GR → hoher Anteil an unbebauter Fläche,

<p>Trockenheit (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<p>Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung durchlässiger Beläge für Stellplätze, so dass möglichst viel Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf verbleibt,</p>
<p>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)</p>	<p>Berücksichtigung durch</p>
<p>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<p>keine Beschränkung der Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen, sparsame Erschließung durch Nutzung der vorhandenen Straßenerschließung</p>
<p>Vermeidung von CO₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)</p>	<p>Pflanzung heimischer Laubbäume und Sträucher</p>

9 Belange des Umweltschutzes

In der gemeindlichen Bauleitplanung ist auf der Grundlage von § 1a BauGB für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzfachliche Eingriffsregelung anzuwenden. Für die Bewertung der Flächen wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Ergänzte Fassung)“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zu Grunde gelegt. Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

10 Belange des Denkmalschutzes

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler im Planungsgebiet. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

11 Flächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einer Größe von 2.098 qm werden neben der Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr) mit zu begrünende Grundstücksflächen auch öffentliche Verkehrsflächen (Bestand Kreisstraße) in folgender Größenordnung festgesetzt:

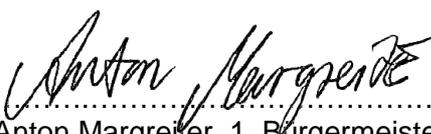
Gemeinbedarfsfläche:	1.817 qm
(davon zu begrünende Grundstücksfläche:	401 qm)
Öffentliche Verkehrsfläche (Bestand):	281 qm

12 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Die Gemeinde Greiling wird Eigentümerin der planungsgegenständlichen Flächen. Parallel zum Bauleitplanverfahren findet die Objektplanung für das Feuerwehrhaus statt, so dass nach Rechtskraft des Bebauungsplans mit einer zügigen baulichen Umsetzung zu rechnen ist.

Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung des dringend benötigten neuen Feuerwehrhauses geschaffen, welches der Bevölkerung der Gemeinde zu Gute kommen soll. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde aufgezeigt, dass durch die Planung, zusammenfassend betrachtet, keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Greiling, den 17.05.2017


.....
Anton Margreiter, 1. Bürgermeister

